

Årsredovisning 2022

BRF LENNA NR 1

714800-0974



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LENNA NR 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1957-06-15.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Löt 1:15 på adressen Kalle blanks väg 2 i Länna. Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 160 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Christer Lindberg	Ordförande, Firmatecknare
Karin Gunnarsson	Sekreterare
Björn Olof Lindberg	Ledamot
Sören Söderberg	Ledamot
Per Bolin	Ledamot, Firmatecknare

REVISORER

Leif Roland Gregoriusson Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

Sep 2021 Borrat 4st nya hål för bergvärmen

Mars 2018 Byte av bergvärmepump nr 1

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Bara vanligt underhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	877 334	856 503	856 772	857 072
Resultat efter fin. poster	-1 986 361	-96 897	-37 402	108 517
Soliditet, %	-46	8	10	11
Yttre fond	262 994	242 994	222 994	202 994
Taxeringsvärde	9 880 000	6 498 000	6 498 000	6 498 000
Bostadsyta, kvm	1 198	1 198	1 198	1 198
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	525	508	508	508
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 253	2 739	2 812	2 884
Genomsnittlig skuldränta, %	2,39	1,98	1,97	1,79

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	51 350	-	-	51 350
Upplåtelseavgifter	70 000	-	-	70 000
Fond, yttre underhåll	242 994	-	20 000	262 994
Reservfond	23 000	-	-	23 000
Balanserat resultat	23 024	-96 897	-20 000	-93 873
Årets resultat	-96 897	96 897	-1 986 361	-1 986 361
Eget kapital	313 471	0	-1 986 361	-1 672 890

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-93 873
Årets resultat	-1 986 361
Totalt	-2 080 234

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	29 640
Att från yttre fond i anspråk ta	-262 994
Balanseras i ny räkning	-1 846 880
	-2 080 234

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		877 334	856 503
Rörelseintäkter		4 594	-6
Summa rörelseintäkter		881 928	856 497
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 306 353	-445 348
Övriga externa kostnader	8	-75 546	-56 900
Personalkostnader	9	-112 852	-135 367
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-275 052	-249 873
Summa rörelsekostnader		-2 769 803	-887 488
RÖRELSERESULTAT		-1 887 875	-30 991
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 517	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-100 003	-65 906
Summa finansiella poster		-98 486	-65 906
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 986 361	-96 897
ÅRETS RESULTAT		-1 986 361	-96 897

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	644 395	773 575
Maskiner och inventarier	12	2 225 012	2 370 884
Summa materiella anläggningstillgångar		2 869 407	3 144 459
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 869 407	3 144 459
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 368	14 599
Övriga fordringar	13	6 533	8 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	41 099	37 924
Summa kortfristiga fordringar		60 000	60 936
Kassa och bank			
Kassa och bank		728 656	601 737
Summa kassa och bank		728 656	601 737
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		788 656	662 673
SUMMA TILLGÅNGAR		3 658 063	3 807 131

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		121 350	121 350
Uppskrivningsfond		23 000	23 000
Fond för yttre underhåll		262 994	242 994
Summa bundet eget kapital		407 344	387 344
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-93 873	23 024
Årets resultat		-1 986 361	-96 897
Summa fritt eget kapital		-2 080 234	-73 873
SUMMA EGET KAPITAL		-1 672 890	313 471
Avsättningar			
Avsättningar		24 167	24 167
Summa avsättningar		24 167	24 167
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 250 860	1 765 540
Summa långfristiga skulder		2 250 860	1 765 540
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 844 529	1 516 265
Leverantörsskulder		41 967	42 007
Skatteskulder		8 487	0
Övriga kortfristiga skulder		1 693	1 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	159 249	143 988
Summa kortfristiga skulder		3 055 925	1 703 954
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 658 063	3 807 131

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	601 737	936 213
Resultat efter finansiella poster	-1 986 361	-96 897
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	275 052	249 873
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 711 309	152 976
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	936	16 358
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	23 708	-5 542
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-1 686 665	163 792
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-411 872
Kassaflöde från investeringar	0	-411 872
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	1 813 584	-86 396
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 813 584	-86 396
ÅRETS KASSAFLÖDE	126 919	-334 476
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	728 656	601 737

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lenna nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	3-5 %
Maskiner och inventarier	2,5-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
El	13 620	13 620
Hysesintäkter, p-platser	32 250	31 731
Uppvärmning	202 440	202 440
Årsavgifter, bostäder	629 024	608 712
Övriga intäkter	4 594	-6
Summa	881 928	856 497

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	4 969	3 636
Fastighetsskötsel	1 249	2 182
Trädgårdsarbete	14 707	6 846
Summa	20 925	12 664

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	12 330	50 110
Summa	12 330	50 110

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Fönster	1 902 125	0
Summa	1 902 125	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	213 114	228 580
Sophämtning	22 132	16 266
Vatten	50 505	47 319
Summa	285 751	292 165

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	22 864	40 927
Fastighetsskatt	29 871	19 494
Kabel-TV	32 487	29 988
Summa	85 222	90 409

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	33 152	32 472
Förbrukningsmaterial	4 041	290
Revisionsarvoden	600	600
Övriga förvaltningskostnader	37 753	23 538
Summa	75 546	56 900

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	77 530	91 599
Sociala avgifter	11 822	20 268
Styrelsearvoden	23 500	23 500
Summa	112 852	135 367

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	99 928	65 906
Övriga räntekostnader	75	0
Summa	100 003	65 906

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 652 736	4 652 736
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 652 736	4 652 736
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 879 161	-3 749 981
Årets avskrivning	-129 180	-129 180
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 008 341	-3 879 161
Utgående restvärde enligt plan	644 395	773 575
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>107 138</i>	<i>107 138</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 633 000	5 000 000
Taxeringsvärde mark	2 247 000	1 498 000
Summa	9 880 000	6 498 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	3 352 626	2 940 754
Inköp	0	411 872
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 352 626	3 352 626
Ingående ackumulerad avskrivning	-981 742	-861 049
Avskrivningar	-145 872	-120 693
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 127 614	-981 742
Utgående restvärde enligt plan	2 225 012	2 370 884
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	0	1 890
Skattekonto	6 533	6 523
Summa	6 533	8 413
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	21 906	20 872
Förvaltning	10 000	8 288
Vatten	3 930	4 025
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 263	4 739
Summa	41 099	37 924

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-03-01	4,30 %	17 735	22 459
Stadshypotek	2026-10-30	1,64 %	394 720	438 600
Stadshypotek	2023-02-10	3,80 %	1 412 134	1 428 226
Stadshypotek	2023-12-30	2,23 %	496 836	508 952
Stadshypotek	2023-10-30	1,74 %	873 964	883 568
Stadshypotek	2025-07-30	3,47 %	1 900 000	0
Summa			5 095 389	3 281 805

Varav kortfristig del

2 844 529

Kortfristig del som avser amortering inom 12 månader

86 396

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

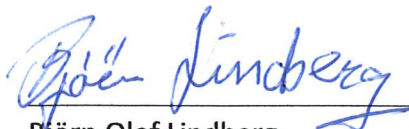
NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	3 307	8 845
El	29 836	31 391
Förutbetalda avgifter/hyror	76 509	71 431
Kabel-TV	2 499	0
Utgiftsräntor	22 838	8 221
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 260	24 100
Summa	159 249	143 988

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 161 000	4 346 000
Summa	5 161 000	4 346 000

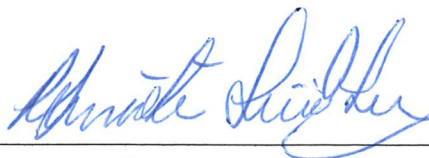
Underskrifter

Länna, 2023 - 03 - 06

Ort och datum



Björn Olof Lindberg
Ledamot



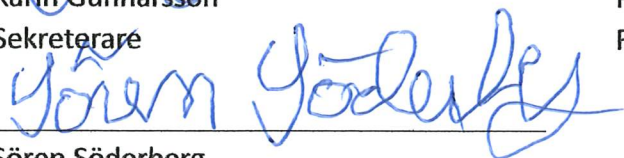
Christer Lindberg
Ordförande



Karin Gunnarsson
Sekreterare



Per Bolin
Firmatecknare



Sören Söderberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03 - 06



Leif Roland Gregoriusson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Revisionsberättelse till årsmötet den 2023-05-10

BRF Lenna nr 1. Org. Nr 714800-0974

Undertecknad har granskat årsbokslutet, bokföringen samt Styrelsens förvaltning för år 2022.

Undertecknad tillstyrker att årsmötet fastställer resultat och Balansräkningen för föreningen, hanterar underskottet enligt förslag i verksamhetsberättelsen, samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret 2022.

Lämnad den 2023-03-06



Leif Gregoriusson

Revisor